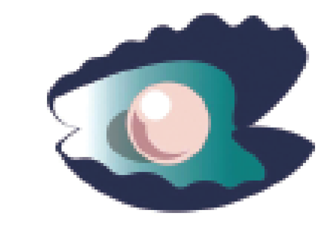


Board of Investment

Décembre 2007

Le “Integrated Resort Scheme” Directives

Version 1.0

10th Floor, One Cathedral Square Building
Port Louis

Telephone: +230 203 3800
Facsimile: +230 2082924

E-mail: hp@investmauritius.com
Website: www.investmauritius.com

PREFACE

Ce document a été publié à l'intention des promoteurs désireux de s'investir dans un projet régi par le « Integrated Resort Scheme », des compagnies détentrices d'une lettre d'approbation ou d'un certificat IRS et toute personne souhaitant faire l'acquisition d'une résidence sous le régime IRS. Ces directives émanent des dispositions légales établies au "Investment Promotion Act and Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations » de l'année 2007. Elles ont établies à titre d'information et pour faciliter la prise de décision. Elles ne remplacent en rien les dispositions de la loi elle-même et ne devraient en aucune façon être substituées à elle ni ne devraient être comprises comme une manière exclusive de gestion d'un projet IRS.

Si toutes les précautions nécessaires ont été prises pour s'assurer de l'exactitude de ces directives au moment de leur publication, il est toutefois fortement conseillé à toute personne s'y référant de faire appel aux conseils du Board of Investment pour dissiper toute éventuelle incertitude ou ambigüité qui résulterait de leur lecture. Le Board of Investment décline toute responsabilité de quelque nature que ce soit qui résulterait de l'usage que ferait toute personne des informations contenues dans ces présentes directives.

SOMMAIRE



PREAMBULE

Objectif général

Cet ensemble de directives a pour objectif de :

1) Définir les procédures devant être suivies par les promoteurs de manière à satisfaire aux dispositions des "Investment Promotion (REDS) Regulations 2007";
2) Proposer un cadre de référence simple et exhaustif pour aider les investisseurs à soumettre leur projet IRS;
3) D'aider à éviter toute erreur dans l'interprétation ou l'application des procédures et règlements relatifs à l'IRS de manière à s'assurer que tout projet soumis satisfait aux règlements de l'IRS.

De manière plus spécifique, cet ensemble de directives :

4) Facilitera la soumission et l'étude des dossiers pour un projet IRS en proposant un cadre de référence simple et transparent pour l'évaluation, l'approbation et le suivi des projets;
5) Aidera les soumissionnaires à se conformer aux dispositions légales établies aux « Investment Promotion Act and Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 ».

Définitions

Pour les besoins des présentes directives, les termes et phrases employés seront compris comme ayant les significations suivantes:

2.1 Garantie bancaire – Attestation selon laquelle une banque présente sur le territoire mauricien s'engage à payer une certaine somme au cas où la compagnie IRS ne respecterait pas les termes et conditions relatifs à l'IRS.

2.2 Board of Investment (BOI) – Organisme de service public créé selon la loi "Investment Promotion Act" et seul autorisé à délivrer un certificat IRS.

2.3 EIA – Etude d'Impact sur l'Environnement. L'« EIA » cerne les retombées sur l'environnement d'un développement prévu. Il en évalue les conséquences potentielles sur l'environnement naturel, la santé publique et le site même du projet.

2.4 Lettre d'Approbation – Document émis par le BOI au moment de l'approbation d'un projet et qui définit les termes et conditions à remplir pour l'obtention d'un certificat IRS. La Lettre d'Approbation autorise la compagnie IRS à bénéficier des exemptions relatives à la loi sur les morcellements (« Morcellement Act »). Dès que la compagnie IRS sera en possession de cette lettre, il lui sera possible d'engager sa responsabilité dans un contrat dit contrat préliminaire en état futur d'achèvement.

2.5 La compagnie IRS – Une compagnie incorporée sous la loi "Companies Act 2001" et détentrice d'une Lettre d'Approbation du BOI pour un projet tombant sous le régime IRS. La définition englobe également toute compagnie détentrice d'un certificat IRS.

2.6 Acquéreur – Toute personne faisant l'acquisition d'un bien résidentiel sous le régime IRS.

2.7 Permis de résidence – Une autorisation écrite émise par le Bureau du Premier Ministre permettant à tout ressortissant étranger autre qu'une personne prohibée de rentrer sur le territoire mauricien ou d'y résider. Le permis de résidence est valable pour une période donnée.

Fondement légal

Les présentes directives ont pour fondement légal:

1) La loi dite "Investment Promotion Act 2000" et ses amendements;
2) Les règlements dits « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 ».



LE "INTEGRATED RESORT SCHEME (IRS)"

Qu'est-ce-que le IRS?

L'IRS est un régime conçu pour faciliter l'acquisition de résidences immobilières par des ressortissants de nationalité étrangère. L'IRS est en fait un projet permettant la construction et la vente de résidences de standing à des ressortissants étrangers.

L'IRS fait provision pour:

1. le développement d'un complexe résidentiel sur un terrain en toute propriété de plus de 10 hectares et comprenant des résidences de standing international dont le prix de vente unitaire devra être supérieur à 500 000 $ US;
2. la mise à disposition au sein du même complexe immobilier de facilités commerciales et de loisirs à l'intention des résidents. Ces facilités pourraient comprendre entre autres un parcours de golf, une marina, des aménités sportives, un centre nautique, une galerie marchande, des restaurants et un centre de bien-être;
3. la mise à disposition aux résidents du complexe IRS des services suivants: gardiennage, entretien, jardinage, ramassage des ordures et aides domestiques.
4. Une contribution sociale sous forme de développement communautaire, d'aménités sociales ou autres facilités dont devra bénéficier la population locale des environs où sera implanté le projet IRS.

Critères d'éligibilité à l'acquisition d'un bien immobilier

Les personnes suivantes, physiques ou morales, pourront faire l'acquisition d'une résidence auprès d'une compagnie IRS:

(a) Un ressortissant de nationalité étrangère;

(b) Une personne de nationalité mauricienne;

(c) Une compagnie (« company ») enregistrée comme compagnie étrangère sous la loi

« Companies Act 2001 »;

(d) Une compagnie incorporée sous la loi « Companies Act 2001 »;

(e) Une « société » de personnes dont l'acte de constitution aura été déposé auprès du « Registrar of Companies »;

(f) Un « trust » dont le fidéicommissaire est dûment habilité par le « Financial Services Commission ».

Note: Une compagnie détentrice d'un certificat « Global Business » émis sous la loi « Financial Services Act 2007 » n'est pas autorisée à se porter acquéreur d'un bien immobilier sous le régime IRS.

Type de propriété résidentielle

Une compagnie IRS pourra mettre en vente des propriétés résidentielles du type suivant:

- Villa de standing pourvu de services et aménités attenants;
- Appartement de standing pourvu de services et aménités attenants;
- Penthouse pourvu de services et aménités attenants;
- Autres propriétés de même type pourvus de services et aménités attenants et devant ou pouvant servir de résidence.

Superficie de la propriété résidentielle

La superficie de terrain devant être attachée à toute résidence autre qu'un penthouse ou un appartement ne pourra pas être supérieure à 1,25 arpent (0,5276 hectare).

Coût d'une propriété résidentielle

Le coût d'une résidence IRS comprenant le terrain d'une superficie n'excédant pas 1,25 arpent ne pourra pas être inferieur à 500 000 $ US (taxes non comprises) ou l'équivalent de cette somme en Euro ou livre sterling.

C. LE CERTIFICAT IRS

Le certificat IRS

- Un certificat IRS émis en vertu de la section 18 de la loi “Investment Promotion Act” est une preuve suffisante que le projet soumis au BOI satisfait à toutes les conditions régies par la même loi et par les règlements dits “ Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007”. Dès sa délivrance, il appartiendra à la compagnie IRS de s’engager dans la gestion et l’exécution de son projet selon les termes ayant fait l’objet de l’accord obtenu du BOI.
- La compagnie détentrice d’un certificat IRS devra s’assurer que la mise à exécution de son projet est conforme aux conditions qui auront été approuvées par le BOI. En particulier, le terrain identifié ne pourra être assigné à tout autre usage qu’aux composantes préalablement identifiées du projet IRS sans accord préalable du BOI.

Etapes à suivre pour l’obtention d’un certificat IRS

Etape 1: Soumission de la demande pour un certificat IRS

Etape 2: Visite du site identifié pour le projet IRS et présentation du projet au comité technique présidé par le BOI

Etape 3: Délivrance du certificat d’enregistrement et de la lettre d’approbation du BOI

Etape 4: Approbation de l’analyse des besoins sociaux

Etape 5: Obtention des permis et autorisations des autorités concernées par le projet

Etape 6: Garanties bancaires en faveur du Board of Investment

Etape 7: Délivrance du certificat IRS

Etape 1: Soumission de la demande pour un certificat IRS

1. La demande pour un certificat IRS devra se faire par voie électronique auprès du Directeur Général du Board of Investment. La demande devra être soumise en ligne à travers le "Property Acquisition and Management System (PAMS)" en se connectant à l'adresse URL suivante: http://pams.investmauritius.com/Login/. Veuillez vous référer au manuel d'utilisation du PAMS.

2. Le formulaire dûment complété et signé devra être soumis accompagné des documents obligatoires suivants (en versions électronique et papier):

   a. **Certificat d'Incorporation** – Preuve suffisante émise par le "Registrar of Companies" qu'une compagnie a été incorporée sous la loi "Companies Act 2001"et est une personne morale désignée par le nom sous lequel elle a été créée.

   b. **"Business plan" détaillé** comprenant:

      i. Des informations sur les promoteurs et investisseurs

      ii. Les composantes du Projet et leur description

      iii. La date prévue de démarrage des travaux

      iv. Le plan de marketing

      v. La structure financière détaillée du Projet (bilans et comptes d'exploitation prévisionnels, prix de vente prévus)

   c. **Plan de situation établi par un arpenteur juré et classification du site selon le plan d'occupation des sols ("Context plan as per Outline Scheme" ») -** Plan montrant la localisation exacte du terrain

   d. **Plan directeur ("master plan") détaillé** de l'ensemble du Projet – Document explicitant avec l'aide d'une carte le concept de développement dans son ensemble

   e. **Architecture des résidences** – Esquisses montrant les impressions d'artiste des unités résidentielles

   f. **Promesse de vente** entre le propriétaire actuel du terrain et la compagnie demanderesse d'un certificat IRS ou le titre de propriété du propriétaire actuel appelé à détenir des

actions dans la compagnie IRS.

g. **Preuve de l'existence de fonds** – Document établissant pour l'investisseur la disponibilité des fonds requis pour le projet. Le but de ce document est d'établir que les fonds requis seront mobilisables et que l'investisseur dispose effectivement des ces fonds. Une lettre de confirmation de la banque ou faisant état d'un quelconque arrangement peut être jugé suffisant. Le titulaire du compte devra requérir une lettre de sa banque ou de l'organisme de crédit attestant qu'il dispose de la somme suffisante pour financer ses investissements.

h. **Etude d'impact social et étude des besoins sociaux identifiant ceux devant faire l'objet du programme social à être entrepris par la compagnie IRS, estimation des coûts et plan de mise en œuvre –** L'étude d'impact social évalue les retombées sur la vie au quotidien des communautés dont l'environnement sera affecté par le projet. L'analyse des besoins sociaux évalue les besoins des populations environnantes en termes d'infrastructures sociales et de développement communautaire.

Note 1: Le terrain identifié pour le projet IRS par la compagnie demanderesse devra être dégagé de tout lien, charge ou hypothèque.

Note 2: Le BOI s'estimera prêt à traiter tout dossier de demande de certificat IRS qu'à partir du moment où tous les documents et informations requis lui auront été communiqués et que ces derniers auront été jugés par le BOI comme étant complets.

Etape 2: Visite du site et présentation du projet au comité technique

Dès que les documents ci-haut auront été soumis au BOI, une visite des lieux sera organisée. A l'issue de cette visite, les promoteurs seront appelés à faire une présentation de leur projet. En particulier, les promoteurs devront s'appesantir sur les points suivants:

a. Les facteurs pouvant compromettre la réalisation du projet
b. Les domaines requérant la collaboration du BOI et celle des autres autorités concernées par le projet IRS
c. La nature de la contribution sociale
d. Les différentes manières selon lesquelles la communauté environnante bénéficiera du projet IRS en question

Le comité technique est composé de:

a. **BOI** - Président du Comité

b. **Ministère des Finances et du Développement Economique** –pour des questions relevant de planification financière et de fiscalité

c. **Ministère du Tourisme, des Loisirs et des Communications Extérieures** – pour des questions touchant à la qualité de développement

d. **Ministère de l'Environnement** – pour des questions relatives à l'environnement

e. **Ministère de l'Agro-industrie** – pour ce qui touche au statut du terrain et la nécessité éventuelle d'un permis de conversion des terres

f. **Ministère des Infrastructures Publiques** – pour des questions relatives à la disponibilité d'infrastructures et aux contraintes de même nature

g. **L'Autorité Locale concernée (Conseil de District ou Conseil Municipal)** – pour des questions relevant de planification nationale

Etape 3: Délivrance de la Lettre d'Approbation

Un certificat d'enregistrement et une lettre d'approbation seront émis en faveur de la compagnie demanderesse d'un certificat IRS dans le cas où le projet:

a. satisferait aux conditions du régime IRS telles qu'énoncées aux règlements des « Investment Promotion (REDS) Regulations 2007 », et

b. ne ferait l'objet d'aucune objection de quelque nature que ce soit émise par le Comité Technique.

La Lettre d'Approbation est valable pour une période de 12 mois à compter de la date de son émission. Elle énumère toutes les conditions devant être satisfaites pour la délivrance à la compagnie IRS d'un certificat IRS, notamment:

a. Obtention, le cas échéant, d'une autorisation de conversion des terres dite "land conversion permit » du Ministère de l'Agro-industrie;

b. Obtention du permis "EIA" du Ministère de l'Environnement;

c. Obtention du "Building and Land Use Permit" du Conseil Municipal ou du Conseil de District concerné;

d. Fourniture d'une garantie bancaire de Rs. 100 000 par propriété résidentielle en faveur du BOI;

e. Fourniture au BOI d'une garantie bancaire représentant le solde de la contribution sociale IRS;

f. Fourniture au BOI d'une attestation à l'effet que les populations environnantes et la communauté des petits entrepreneurs des localités concernées bénéficieront des retombées du projet IRS en termes d'opportunités d'emploi et d'affaires.

La lettre d'approbation sera considérée comme nulle et non avenue si consécutivement à son émission un changement d'importance intervenait dans le contrôle de la compagnie IRS suite à des changements au niveau de son actionnariat ou à la suite de transferts d'actions.

Etapes 4 & 5: La contribution sociale IRS et les garanties bancaires

1. Pour les besoins de la contribution sociale IRS, la compagnie sera tenue de maintenir des comptes séparés.
2. Dans les cas où un apport en terrain ferait partie de la contribution sociale, le montant de cet apport sera calculé en tenant en compte la valeur du terrain suite à un exercice d'évaluation effectué par l'évaluateur du gouvernement (« CGV »).
3. Une garantie bancaire couvrant le montant de la contribution sociale sera fournie au BOI. Dans le cas d'un apport en terrain, le montant de la contribution sera calculé après déduction de la valeur du terrain.
4. Pour s'assurer que la compagnie IRS démarre les travaux de construction dans un délai de 6 mois suivant l'obtention du permis "Building and Land Use Permit", la compagnie IRS devra fournir une garantie bancaire en faveur du BOI équivalente à Rs. 100 000 par propriété résidentielle.

Etape 6: Délivrance du certificat IRS

Un certificat IRS sera émis après:

a. Soumission au BOI du titre de propriété dûment enregistré et transcrit et établissant le transfert de propriété du terrain pour les besoins du projet IRS à la compagnie détentrice de la Lettre d'Approbation;
b. Obtention du permis « EIA » et du "Building and Land Use Permit" du Conseil Municipal ou du Conseil de District concerné;
c. Fourniture d'une garantie bancaire de Rs. 100 000 par propriété résidentielle en faveur du BOI;
d. Fourniture d'une garantie bancaire en faveur du BOI à titre de contribution sociale;
e. Une attestation que devra fournir le promoteur du projet IRS au BOI et selon laquelle les populations environnantes et la communauté des petits entrepreneurs des localités concernées bénéficieront des retombées du projet en termes d'opportunités d'emploi et

d'affaires.

L'émission d'un certificat IRS est soumise aux conditions suivantes:

1. La compagnie IRS sera responsable à tout moment de la promotion, du développement et de l'exécution de son projet selon les termes ayant fait l'objet de l'accord obtenu du BOI.
2. (a) La compagnie IRS sera engagée uniquement dans des activités permissibles selon les lois mauriciennes. De plus, il appartiendra à la compagnie IRS de s'assurer qu'elle détienne le cas échéant tous les permis et autorisations nécessaires avant de s'engager dans quelconque activité.

   (b) La compagnie IRS conservera à son siège social une copie de tout permis ou autorisation obtenu des autorités concernées relatif à l'exercice de ses activités.
3. La compagnie IRS devra sur-le-champ prévenir le BOI de tout changement à son projet qui interviendrait par rapport aux dispositions qui auront été approuvées par le BOI.
4. La compagnie IRS s'engage à:
   (a) exécuter son projet tel qu'il aura été approuvé par le BOI;
   (b) n'apporter aucun changement à l'usage qui sera fait du terrain identifié pour les principales composantes du projet IRS sans accord préalable du BOI.
5. La compagnie IRS adressera au moins une fois par trimestre un rapport au directeur du BOI sur l'état d'avancement et l'exécution générale du projet.
6. La compagnie IRS s'engage à ne vendre aucune propriété sous le régime IRS à moins que l'acquéreur n'ait obtenu l'autorisation prévue aux règlements dits "Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007".
7. Le BOI sera tenu au courant pendant toute l'exécution du projet de tout changement dans la structure de l'actionnariat de la compagnie IRS ou de sa situation financière générale. Le BOI sera informé aussitôt de tous travaux ou partie de travaux délégués ou donnés en sous-traitance à une tierce partie dans l'exécution du projet IRS.
8. L'impôt sur les sociétés payable par la compagnie IRS de même que l'exonération d'impôt à titre de dividendes payés aux actionnaires seront conformes aux dispositions de la loi « Income Tax » et de ses amendements.
9. La compagnie IRS est avertie qu'en vertu de la section 27 (1) de la loi "Investment Promotion Act" toute personne qui commettrait une infraction à la loi et aux règlements du « Investment Promotion Act and the Investment Promotion (REDS) Regulations 2007 » sera passible d'une amende n'excédant pas Rs. 100 000 et d'une peine d'emprisonnement n'excédant pas 3 ans.



LA CONTRIBUTION SOCIALE IRS

La contribution sociale IRS

1. La compagnie IRS sera tenue de verser une contribution sociale dite contribution sociale IRS.
2. Le montant de cette contribution sera géré par la compagnie IRS. Des comptes séparés seront tenus par la compagnie IRS relatifs à chacune des composantes de son programme de contribution sociale à l'intention des communautés environnantes.
3. La compagnie IRS conservera par devers elle des informations relatives aux projets exécutés à titre de contribution sociale conformément à l'analyse des besoins sociaux qui aura été approuvée par le BOI.

Niveau de contribution sociale IRS

Le montant de la contribution sociale IRS sera calculé sur la base de Rs. 200 000 par propriété résidentielle.

Détermination des besoins sociaux

1. L'analyse des besoins sociaux évalue les besoins sociaux rencontrés dans la région au sein de laquelle s'implantera le projet IRS. Elle sera soumise au BOI préalablement à la délivrance du certificat IRS. Elle constituera la base sur laquelle seront déterminées les actions de développement communautaire et le développement d'aménités sociales devant profiter aux populations présentes dans la région où sera implanté le projet IRS.
2. L'analyse des besoins sociaux sera sujette à l'approbation du BOI à la suite de discussions avec la compagnie IRS. L'approbation du BOI est donnée de concert avec le Comité Directeur du

programme "Empowerment Programme" et les autorités locales et ministères concernés par le projet.

3. La compagnie IRS devra notifier par écrit le BOI de son accord éventuel quant aux actions découlant de l'analyse des besoins sociaux telle qu'elle aura été approuvée par le BOI. Elle devra aussi soumettre l'échéancier du plan d'actions sociales.
4. La compagnie IRS sera tenue de soumettre au BOI un rapport trimestriel sur l'état d'avancement du programme d'actions sociales. Ce rapport devra être reçu au plus tard 1 mois après la fin de chaque trimestre.
5. Au cas où il y aurait un changement dans le nombre de résidences IRS devant être développées, le montant de la contribution sociale IRS devra être revu en conséquence.

L'analyse des besoins sociaux

1. L'analyse des besoins sociaux a pour but de faire émerger les besoins sociaux-économiques des communautés locales de la région où sera développé le projet IRS et de proposer les moyens de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie de ces populations. Cette analyse identifie et intègre les dimensions sociales du projet IRS. Il couvre différentes facettes dont la région concernée, sa population et le profil socio-économique de cette dernière. Il évalue les besoins de la communauté et propose les actions devant être entreprises au titre de la contribution sociale IRS.
2. L'analyse des besoins sociaux sera préparée par une équipe composée d'au moins deux professionnels dont un sociologue ou spécialiste en sciences sociales, un architecte ou un économiste. Elle devra obligatoirement couvrir les points suivants:
   1. **Résumé ("Executive Summary")** – Donne un résumé de la recherche entreprise, des conclusions de l'analyse des besoins sociaux et des propositions d'actions qui en découlent.
   2. **Zone d'étude** – décrit les localités comprises dans la zone d'étude concernée par le projet IRS et devant bénéficier de la contribution sociale IRS
   3. **Méthodologie** – Décrit la méthodologie et les outils utilisés pour identifier les besoins sociaux de la localité concernée. L'emphase devra être mise sur la méthode de collecte des données pour s'assurer de leur fiabilité.
   4. **Consultations et analyse** – Cette section devra comprendre entre autres une analyse de la situation socio-économique des résidents de la zone d'étude, une enquête sur le revenu des ménages, un relevé exhaustif des infrastructures sociales existantes en nombre et qualité afin de faire émerger correctement les besoins de même ordre, le niveau d'éducation des résidents de la zone et les possibilités en termes d'emploi et de

redéploiement professionnel.

5. **Evaluation des besoins et propositions d'actions** – Donne les propositions d'actions basées sur les besoins identifiés en en faisant ressortir pour chacune le bien-fondé
6. **Coût et échéancier –** le cout de chacune des propositions et les détails concernant leur mise à exécution
7. **Annexes –** y figureront entre autres les notes de réunions des consultations ayant eu lieu et les références des professionnels ayant intervenu dans la préparation de l'analyse des besoins sociaux

Nature des besoins sociaux

1. La contribution sociale IRS pourra se faire sous forme de:
   - aménités sociales, développement communautaire et autres facilités;
   - terrain;
   - une combinaison des deux formes ci-haut.
2. Au cas où un terrain ferait partie de la contribution sociale, ce dernier devrait se trouver dans la zone géographique concernée décrite dans l'analyse des besoins sociaux et profiter aux personnes habitant la dite zone.
3. Au moins 25% de la contribution sociale IRS devrait être dévolue à la formation.

Etude d'impact social

1. La compagnie ayant l'intention de s'engager dans un projet IRS sera tenue de soumettre une étude d'impact social. *Veuillez noter que l'analyse des besoins sociaux et l'étude d'impact social devront être soumises en même temps pour que soit délivré le certificat IRS.*
2. Le but de l'étude d'impact social est d'identifier l'impact sur la communauté environnante du projet IRS escompté. L'étude d'impact social analyse les retombées désirées et non désirées du projet IRS sur la société, quelles soient positives ou négatives et propose les moyens de contrôler et de gérer ces mêmes retombées.
3. Tout aspect du projet affectant la population directement ou indirectement sera jugé pertinent pour l'étude d'impact social.

4. Les éléments clés suivants devront être pris en considération lors de la préparation de l'étude d'impact social:
    a. Identification des aspects sociaux positifs et négatifs du projet de développement
    b. Le processus de consultation avec toutes les parties prenantes
    c. Les mesures correctives
    d. Le programme de développement social
5. La compagnie IRS devra soumettre une attestation au BOI à l'effet que les retombées positives identifiées pour le dit projet bénéficieront de fait à la population et aux petits entrepreneurs de la zone concernée.



VENTE D'UNE PROPRIETE RESIDENTIELLE

Critères d'éligibilité à l'acquisition d'une propriété résidentielle

Les personnes suivantes, physiques ou morales, pourront faire l'acquisition d'une résidence auprès d'une compagnie IRS:

(a) Un ressortissant de nationalité étrangère

(b) Une personne de nationalité mauricienne

(c) Une compagnie enregistrée comme compagnie étrangère sous la loi « Companies Act 2001 »

(d) Une compagnie incorporée sous la loi « Companies Act 2001 »

(e) Une société de personnes (« société ») dont l'acte de constitution aura été déposé auprès du « Registrar of Companies »

(f) Un "trust" dont le fidéicommissaire est dûment habilité par le « Financial Services Commission »

Note: Une compagnie détentrice d'un certificat « Global Business » émis sous la loi « Financial Services Act 2007 » n'est pas autorisée à se porter acquéreur d'un bien immobilier sous le régime IRS.

Conditions de vente relatives à un bien résidentiel IRS

1. Un bien résidentiel sous le régime IRS pourra être vendu soit sur la base d'un plan d'architecture, durant la construction ou à l'achèvement des travaux.

2. Dans les cas où la vente du bien résidentiel a lieu sur la base d'un plan d'architecture ou durant la construction, le contrat de vente sera sujet le cas échéant aux dispositions d'une vente à terme ou d'une vente en l'état futur d'achèvement tel que défini par le Code Civil Mauricien.

3. Une vente à terme est un contrat par lequel d'une part le vendeur s'engage à livrer le bien

immobilier à l'achèvement de sa construction et d'autre part l'acquéreur s'engage à en prendre possession et à en payer le prix à la date de sa livraison. Le transfert de propriété prend force de loi au moment de la reconnaissance de l'achèvement des travaux par l'entremise d'un acte authentifié à effet rétroactif à la date de la vente.

4. Une vente en l'état futur d'achèvement est un contrat par lequel un vendeur cède sur le moment ses droits de propriété sur le sol et le bâti à l'acquéreur. Le bien résidentiel à être construit devient progressivement la propriété de l'acquéreur qui s'engage à en payer le prix au fur et à mesure que les travaux progressent. Le vendeur demeure responsable des travaux jusqu'à leur achèvement.
5. En accord avec les provisions de l'Article 1601-30 du Code Civil, le prix d'un bien vendu en état futur d'achèvement est payable par tranches au fur et à mesure des travaux comme suit:
    a. A la signature du contrat de vente: 25%
    b. A l'achèvement des travaux de fondation: 10%
    c. A l'achèvement de la toiture: 35%
    d. A l'achèvement des travaux: 25%
    e. A la livraison: 5%

Acquisition du bien résidentiel

1. Le montant payable à l'acquisition du bien résidentiel, comprenant le terrain d'une superficie n'excédant pas 1,25 arpent, ne sera pas inférieur à 500 000 $ US (hors taxes).
2. Le paiement pourra être effectué en $ US, en Euro ou en Livre Sterling au cas où l'acquisition est faite par un ressortissant étranger, par une compagnie dont les actionnaires sont des ressortissants étrangers, par un « trust » dont les bénéficiaires sont des ressortissants étrangers ou par une société de personnes dont les associés sont des ressortissants étrangers. Une personne de nationalité mauricienne peut se porter acquéreur d'une résidence IRS et en effectuer le règlement en roupie mauricienne, en $ US, en Euro ou en Livre Sterling.
3. Pour les paiements en monnaie autre que le $ US, le taux de change à la vente en vigueur à la date de la demande d'acquisition sera pris en compte pour calculer le montant dû et pour s'assurer que le prix n'est pas inférieur à 500 000 $ US.
4. Dans les cas où l'acquisition du bien résidentiel est faite par une entité étrangère, l'investissement devra être financé par des fonds provenant de l'étranger et transférés sur un compte auprès d'un établissement bancaire reconnu par la Banque de Maurice. Dans les cas où les fonds proviendraient d'un emprunt contracté auprès d'une banque mauricienne, le

prêt devra être libellé en $ US, en Euro ou en Livre Sterling.

Documents à soumettre préalablement à la vente du bien immobilier

La compagnie IRS devra soumettre au BOI consécutivement à la délivrance du certificat IRS et préalablement à la vente de tout bien sous le régime IRS une copie certifiée conforme à l'original des documents suivants:

a) **Contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d'achèvement –** Contrat de réservation faite à la compagnie IRS par l'acquéreur futur d'une résidence au sein d'un complexe résidentiel IRS. Ce contrat est régi par les provisions de l'Article 1601-38 du Code Civil Mauricien..

b) **Contrat de vente en état futur d'achèvement d'une maison individuelle –** Contrat de vente établi entre la compagnie IRS et l'acquéreur. Ce contrat est régi par les dispositions du Code Civil Mauricien.

c) **Garantie d'achèvement des travaux conformément à l'article 1601-34(b) du Code Civil Mauricien –** Garantie établie entre la compagnie IRS et un établissement bancaire mauricien relative au financement de la construction de la résidence. L'établissement bancaire doit figurer à la liste des banques inscrites au registre officiel de la Banque de Maurice.

d) **Règlement de copropriété et Cahier des Charges –** Ces documents figurent au contrat de vente en état futur d'achèvement.

Aucune demande d'autorisation d'acquisition par une compagnie, « trust » ou société de personnes ou par une personne de nationalité mauricienne ou étrangère ne sera considérée par le BOI si les documents ci-haut n'ont pas été dûment soumis au BOI.

Demande d’autorisation d’acquisition d’un bien résidentiel sous le régime IRS

1. Une personne de nationalité étrangère ou mauricienne, une compagnie, « trust » ou société de personnes désireuse d’acquérir une propriété immobilière sous le régime IRS devra en faire la demande au BOI. Cette dernière devra être soumise en ligne par la compagnie IRS à travers le système « Property Acquisition and Management System » à l’adresse URL suivante : http://pams.investmauritius.com/Login/.

2. Toute demande pour l’acquisition d’un bien sous le régime IRS devra être soumise au Directeur du BOI par la compagnie IRS, accompagnée de tous les documents identifiés dans les présentes directives et du paiement d’une somme non-remboursable de Rs. 10 000 à titre de frais de dossier.

3. La somme non-remboursable de Rs. 10 000 est payable par chèque tiré par la compagnie IRS à l’ordre du BOI. La compagnie IRS pourra si elle le désire s’acquitter en avance du paiement pour le traitement de plusieurs dossiers.

4. Le BOI s’estimera prêt à étudier toute demande d’autorisation d’acquisition d’un bien sous le régime IRS qu’à partir du moment où tous les documents et informations lui auront été soumis en bonne et due forme.

Examen des dossiers de demande d’acquisition

1. Il reviendra à la compagnie IRS de conduire en collaboration avec un établissement bancaire un examen approfondi dit “due diligence” préalablement à la soumission au BOI de toute demande d’autorisation pour l’acquisition d’un bien IRS. La banque procédera à un exercice dit « Know Your Client (KYC) » (“Connaitre son Client”) et à l’ouverture d’un compte en dépôt fiduciaire pour chaque acquéreur potentiel.

2. La compagnie IRS pourra s’engager pour le bien en question dans un contrat de réservation préliminaire à une vente en état futur d’achèvement. L’acquéreur potentiel devra déposer dans ce compte en dépôt une somme équivalant à 5% au maximum de la valeur du bien en question.

3. La compagnie IRS fera parvenir à l’attention du Directeur du BOI la demande d’autorisation d’acquisition dûment remplie et signée.

4. **<u>Dans le cas d'un ressortissant étranger, les documents suivants devront être soumis au BOI</u>:**

a) Copie certifiée conforme des 5 premières pages du passeport;

b) Copie certifiée conforme de l'extrait de naissance;

c) Certificat de moralité datée de moins de trois mois;

d) Lettre de la banque certifiant que l'exercice « KYC » a été fait pour le client en question.

Si le ressortissant étranger a l'intention de faire une demande de permis de résidence à Maurice, les documents additionnels suivants devront être soumis au BOI:

e) Formulaire de demande de permis de résidence dûment complété;

f) Certificat médical attestant que le demandeur ne souffre d'aucune maladie contagieuse;

g) Si le demandeur est accompagné de personnes à charge (conjoint ou concubin, enfant, beau-fils ou belle-fille ou enfant adopté légalement de moins de dix-huit ans ou de plus de dix-huit ans et poursuivant des études à temps plein ou toute autre personne de parenté) preuve de la parenté, i.e. extrait de naissance et certificat de mariage, copie des 5 premières pages du passeport et certificat médical de chacune des personnes à charge et, dans le cas du conjoint, également un certificat de moralité.

5. **<u>Dans le cas d'une compagnie</u>** :

a) Certificat d'enregistrement attestant de l'enregistrement de la compagnie comme compagnie étrangère régie par la loi "Companies Act 2001" ou Certificat d'incorporation sous la loi "Companies Act 2001" selon le cas;

b) La carte d'enregistrement de la compagnie (« Business Registration Card »)

Au cas où la compagnie IRS souhaiterait faire la demande d'un permis de résidence pour l'un quelconque des actionnaires ou pour le Directeur Général de la compagnie, les documents additionnels suivants devront être soumis au BOI:

c) Une résolution du Conseil d'Administration signée par le « Company Secretary » ou l'un des directeurs de la compagnie habilitant le ressortissant étranger (actionnaire ou Directeur Général de la compagnie) à occuper la résidence IRS et à faire la demande d'un permis de résidence.

d) Les documents requis aux paragraphes 4 (a), (b), (c), (d), (e) et (f) ci-haut s'appliquent pour la personne ainsi désignée et devront accompagner la demande de permis de résidence. Si cette personne est de plus accompagnée de personnes à charge, il sera demandé pour chacune de ces dernières une preuve de parenté i.e. extrait de naissance ou certificat de mariage, une copie des 5 premières pages du passeport, un certificat médical et, dans le cas du conjoint, également un certificat de moralité.

6. <u>Dans le cas d'un « trust » dont le fidéicommissaire est dûment habilité:</u>

a) Preuve de la "Financial Services Commission" que le fidéicommissaire est dûment habilité en vertu de la loi « Trust Act 2001 »;

Si le fidéicommissaire compte faire la demande d'un permis de résidence pour l'un quelconque des bénéficiaires du « trust », les documents additionnels suivants devront aussi être soumis au BOI:

b) Lettre du fidéicommissaire désignant le ressortissant étranger bénéficiaire du « trust » habilité à occuper la résidence IRS et à faire la demande d'un permis de résidence.

c) Les documents requis aux paragraphes 4 (a), (b), (c), (d), (e) et (f) ci-haut s'appliquent pour la personne ainsi désignée et devront accompagner la demande de permis de résidence. Si cette personne est de plus accompagnée de personnes à charge, il sera demandé pour chacune de ces dernières une preuve de parenté i.e. extrait de naissance ou certificat de mariage, une copie des 5 premières pages du passeport, un certificat médical et, dans le cas du conjoint, également un certificat de moralité.

7. <u>Dans le cas d'une société de personnes dont l'acte de création a été dûment déposé auprès du "Registrar of Companies"</u>

a) Preuve que la société de personnes dispose d'un numéro d'enregistrement auprès du "Registrar of Companies" et que l'acte de création de la société de personnes a bien été déposé auprès du "Registrar of Companies"

Si le gérant de la société de personnes compte faire la demande d'un permis de résidence pour l'un quelconque des associés actifs de la société de personnes, les documents additionnels suivants devront aussi être soumis au BOI:

b) Lettre du gérant désignant le ressortissant étranger associé actif de la société de personnes habilité à occuper la résidence IRS et à faire la demande d'un permis de résidence.

c) Les documents requis aux paragraphes 4 (a), (b), (c), (d), (e) et (f) ci-haut s'appliquent pour la personne ainsi désignée et devront accompagner la demande de permis de

résidence. Si cette personne est de plus accompagnée de personnes à charge, il sera demandé pour chacune de ces dernières une preuve de parenté i.e. extrait de naissance ou certificat de mariage, une copie des 5 premières pages du passeport, un certificat médical et, dans le cas du conjoint, également un certificat de moralité.

Dans le cas d'une personne de nationalité mauricienne:

Le demandeur devra soumettre en même temps que le formulaire de demande une copie de sa carte d'identité nationale et une lettre de la banque certifiant l'ouverture d'un compte en dépôt.

Note: Le « Company Secretary », directeur, gérant ou fidéicommissaire qualifié de l'entité selon le cas ne sera pas autorisé à designer la personne habilitée à occuper la résidence IRS et à faire la demande d'un permis de résidence plus d'une fois par an.

Résidence à Maurice

1. Conformément au règlement 22(1) des « Investment Promotion (IRS) Regulations 2007 », un permis de résidence régi par la loi "Immigration Act" est émis au ressortissant étranger au moment de l'acquisition de la propriété résidentielle. La propriété sera comprise comme ayant été acquise au moment de son inscription au registre des biens immobiliers et sur paiement de droits d'un montant fixe de 70 000 $ US au « Registrar General ».

2. La compagnie IRS devra informer le BOI par voie de lettre adressée au Directeur General du moment de l'inscription du bien immobilier et soumettre un certificat établi par un notaire à l'effet que le titre de propriété a été dûment enregistré et transcrit.

3. Le permis de résidence émis au ressortissant étranger restera en vigueur aussi longtemps que ce dernier restera propriétaire du bien IRS ou jusqu'au moment où la personne désignée par le « Company Secretary », son directeur, gérant ou fidéicommissaire qualifié selon le cas informera le BOI de son intention de mettre fin à sa résidence sur le sol mauricien.

Location de la propriété résidentielle par son acquéreur

1. Le propriétaire du bien résidentiel pourra mettre ce dernier en location par l'intermédiaire de la compagnie IRS détentrice du certificat IRS ou tout prestataire dûment habilité par la compagnie IRS à fournir des services de gestion immobilière.
2. La compagnie IRS devra informer la BOI quant à l'identité du prestataire qui aura été

désigné par elle pour fournir des services de gestion immobilière.

Revente ou transfert du bien résidentiel par l'acquéreur

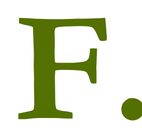
1. Le propriétaire du bien résidentiel est autorisé à revendre son bien sans obligation de prix minimum.

2. Au cas où le propriétaire d'une résidence IRS souhaiterait en faire la vente ou le transfert, il faudra qu'il en informe le Directeur du BOI par écrit au moins 30 jours précédant la date prévue de la vente. Une copie de la même lettre devra être adressée à la compagnie IRS.

3. La vente ou le transfert du bien résidentiel pourra uniquement se faire à:

   a) Un ressortissant de nationalité étrangère
   b) Une personne de nationalité mauricienne
   c) Une compagnie enregistrée comme compagnie étrangère sous la loi « Companies Act 2001 »
   d) Une compagnie constituée sous la loi « Companies Act 2001 »
   e) Une société de personnes dont l'acte de constitution aura été déposé auprès du « Registrar of Companies »
   f) Un "trust" dont le fidéicommissaire est dûment habilité par le « Financial Services Commission »

4. La personne faisant l'acquisition du bien résidentiel devra soumettre une demande d'autorisation conformément aux présentes directives. La demande d'autorisation devra être accompagnée d'un document certifiant l'ouverture d'un compte bancaire sur lequel seront transférés les fonds nécessaires et du paiement d'une somme non-remboursable de Rs. 10 000 par voie de cheque tiré à l'ordre du BOI.



DROITS ET TAXES

Droits et taxes payables à l'acquisition du terrain pour un projet IRS	
Droits	**Taux**
Taxe de transfert ("Land Transfer tax") imposable sur le bien immobilier (à l'exclusion de tout immeuble s'y trouvant) dont la valeur n'excède pas MUR 50 millions (payable par le vendeur du terrain sur la valeur du bien à l'exclusion de la valeur de tout immeuble s'y trouvant)	Imposable au taux suivant sur la différence entre la valeur du bien transféré et la valeur des actions détenues le cas échéant par le transférant dans la compagnie IRS: • 10% - si le transfert de propriété a lieu dans un délai n'excédant pas 5 ans suite à l'acquisition du bien • 5% - si le transfert de propriété a lieu dans un délai supérieur à 5 ans suite à l'acquisition du bien
Taxe de transfert ("Land Transfer tax") imposable sur le bien immobilier (à l'exclusion de tout immeuble s'y trouvant) dont la valeur est supérieure à MUR 50 millions (payable par le vendeur du terrain sur la valeur du bien à l'exclusion de la valeur de tout immeuble s'y trouvant)	Imposable au taux suivant sur la différence entre la valeur du bien transféré et la valeur des actions détenues le cas échéant par le transférant dans la compagnie IRS: • 15% sur la valeur du terrain si le transfert de propriété a lieu dans un délai n'excédant pas 5 ans suite à l'acquisition du bien • 10% sur la valeur de tout immeuble s'y trouvant si le transfert de propriété a lieu dans un délai n'excédant pas 5 ans suite à l'acquisition du bien • 10% sur la valeur du terrain si le transfert de propriété a lieu dans un délai supérieur à 5 ans suite à l'acquisition du bien • 5 % sur la valeur de tout immeuble s'y trouvant si le transfert de propriété a lieu dans

	un délai supérieur à 5 ans suite à l'acquisition du bien
Droits d'enregistrement (payables sur la valeur du bien par la compagnie IRS détentrice d'une lettre d'approbation)	Imposable sur la différence entre la valeur du bien transféré et la valeur des actions détenues le cas échéant par le transférant dans la compagnie IRS au taux de 5%

Note: Quand la valeur totale de toutes les ventes effectuées sur une période de 3 ans est supérieure à MUR 50 millions, le propriétaire du terrain devra s'acquitter de la taxe de transfert au taux approprié.

Droits et taxes payables par l'acquéreur à l'acquisition du bien résidentiel de la compagnie IRS détentrice d'une lettre d'approbation ou d'un certificat IRS émis antérieurement au 6 juin 2008

Droits	Taux
Taxe de transfert, "Land Transfer tax" (payable par la compagnie IRS sur la valeur du bien)	5% de la valeur du bien
Droits d'enregistrement (payables par l'acquéreur)	70 000 $ US

Droits et taxes payables par l'acquéreur à l'acquisition du bien résidentiel de la compagnie IRS détentrice d'une lettre d'approbation ou d'un certificat IRS émis postérieurement au 6 juin 2008

Droits	Taux
Taxe de transfert, "Land Transfer tax" (payable par la compagnie IRS sur la valeur du bien)	5% de la valeur du bien

Droits d'enregistrement (payables par l'acquéreur)	70 000 $ US ou 5% de la valeur du bien si équivalent à un montant supérieur

Droits et taxes payables à l'acquisition d'une résidence IRS d'une personne propriétaire du bien résidentiel, c'est-a-dire en cas de revente	
Droits	**Taux**
Taxe de transfert, "Land Transfer tax" (payable par le vendeur du bien)	50 000 $ US
Droits d'enregistrement (payables par l'acquéreur)	70 000 $ US ou 5% de la valeur du bien si équivalent à un montant supérieur

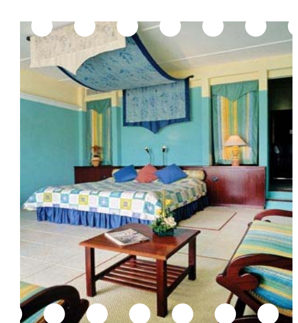


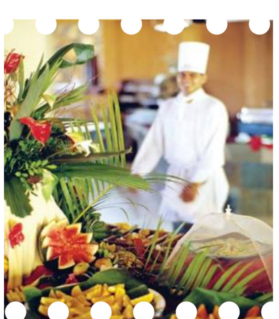
Annexe I

DEMANDE POUR UN CERTIFICAT IRS

régie par la loi "Investment Promotion Act 2000"

(Section 16)



La demande devra être accompagnée de tous les documents nécessaires comme stipulé dans les directives publiées par le Board of Investment

A être déposée accompagnée de tous les documents nécessaires à l'attention de:

Le Directeur Général
10eme Etage, One Cathedral Square Building
Rue Jules Koenig
Port Louis, Maurice

Les documents suivants doivent impérativement être soumis en même temps que la demande de certificat RES pour que le dossier puisse être considéré par le BOI

		Cocher la case appropriée
1	Business plan détaillé comprenant: i. Informations sur les promoteurs ii. Les composantes du projet et leur description iii. Plan Marketing iv. Plan de travail et calendrier d'exécution v. Structure financière détaillée du projet vi. Capital social	
2	Certificat d'Incorporation	
3	Plan de situation établi par un arpenteur juré et plan de développement sommaire pour les sites situés en dehors des zones d'habitation	
4	Compromis de vente pour le transfert du terrain en faveur de la compagnie IRS (applicable en cas d'absence d'apport en capital) ou titre de propriété en cas d'apport en capital	
5	Plan directeur pour le projet d'ensemble	
6	Esquisses et impressions d'artiste pour les composantes résidentielles	
7	Documents attestant de l'existence de fonds	
8	Etude d'impact social	
9	Analyse des besoins sociaux	

SECTION 1

INFORMATIONS GENERALES

1. Détails sur la compagnie IRS

Nom de la compagnie ______________________

Numéro d'incorporation ______________ Numéro d'enregistrement ______________

Directeur ______________________

Adresse ______________________

Téléphone ______________ Facsimile ______________

Courriel ______________________

2. Détails sur les investisseurs/actionnaires

Investisseur 1

Nom ou nom de l'activité ______________________

Téléphone ______________ Facsimile

Courriel ______________________

Nationalité principale ______________________

Investisseur 2

Nom ou nom de l'activité ______________________

Téléphone ______________ Facsimile

Courriel ______________________

Nationalité principale ______________________

Investisseur 3

Nom ou nom de l'activité ______________________

Téléphone ______________ Facsimile

Courriel ______________________

Nationalité principale ______________________

Investisseur 4

Nom ou nom de l'activité ______________________

Téléphone ______________ Facsimile

Courriel ______________________

Nationalité principale ______________________

En cas d'investisseurs/actionnaires additionnels, fournir les détails en annexe.

3. Description du projet (donner les détails complets du projet dans le « business plan »)

3.1 Propriétés résidentielles

Nombre de propriétés résidentielles:	

Type de propriétés résidentielles:	Nombre		
Villa			
Appartement			
Penthouse			
Maison individuelle			
Autres propriétés similaires		(Spécifier le type)	

3.2 Aménités de loisirs

Détails	(Cocher)	Détails	(Cocher)
Parcours de golf		Parc de loisirs	
Marina		Casino	
Facilites sportives		Centre de bien-être	
Autres (spécifier)			

3.3 Services attenants (spécifier)

1.	
2.	

SECTION 2

STRUCTURE FINANCIERE

4. Structure financière

Capital total autorisé:	MUR.

Capital Social		Monnaie locale (MUR)	Devises étrangères (MUR)
Capital souscrit	i. Espèces		
	ii. Nature		

Emprunts	a. Montant	MUR
	b. Source	
	c. Terme	
	d. Taux d'intérêt	%
	e. Prêts des actionnaires	MUR

5. Coûts d'investissement*

	Total (MUR)	Monnaie locale (MUR)	Devises étrangères (MUR)
Coûts d'investissement			

	(MUR)
Cout d'acquisition du terrain	
- Terrain et/ou bâtiments	
- Droits d'enregistrement	
Honoraires d'architectes et d'ingénieurs	
Autres honoraires	
Coûts de construction – composantes résidentielles	
Coûts de construction – composantes de loisirs	
- Spa	
- Golf et club house	

- Marina	
- Autres facilités de loisirs	
- Casino	
- Autre	
Coûts de construction – composantes commerciales	
- Hôtel	
- Centre de sante	
- Galerie marchande	
- Beach club	
- Autre	
Aménagement paysager	
Cout des infrastructures	
- Voies d'accès	
- Services publics (eau, électricité, téléphone)	
- Eaux usées	
Coûts de financement	
Contribution sociale IRS	
Autre (spécifier)	
Fond de roulement	
Coûts d'investissement totaux	

*Le business plan doit comprendre des bilans et comptes d'exploitation prévisionnels établis sur trois ans.

6. . Emplois (nombre)*

	Année 1		**Année 2**		**Année 3**		**Moyenne**	
	L	**E**	**L**	**E**	**L**	**E**	**L**	**E**
Cadres								
Ouvriers qualifiés								
Ouvriers non-qualifiés								

*Ne comprend pas les investisseurs
L = Local, E = Etranger

SECTION 3

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

7. Développement foncier (terrain en toute propriété)

Veuillez donner la superficie de terrain pour chaque composante

	Terrain en toute propriété (Ha)	Terrain de l'Etat (Ha)
Superficie totale du complexe résidentiel (en toute propriété)		
- Résidentiel		Non applicable
- Spa		
- Beach Club		
- Galerie marchande		
- Centre bien-être		
- Marina		
Autres		
Total		

8. Classification existante (« Zoning »)

Please select the zone applicable to the land

		Superficie (ha)
1.	Zone agricole **	
2.a.	Zone non-agricole - Résidentielle	
2.b.	- Commerciale	
2.c.	- Industrielle	

		OUI	NON
**	En cas de terre agricole, est-ce-qu'une demande de conversion a été faite au Ministère de l'Agro-industrie et des Pêcheries? *(Cocher la boîte appropriée)*		

9. Terrain de l'Etat

		OUI**	NON
9. a.	Avez-vous fait une demande pour des terres de l'Etat? *(Cocher la boîte appropriée)*		

9. b. **Si oui, spécifier l'usage du bail:

		JOUR	MOIS	ANNEE
9. c.	Veuillez donner la date à laquelle la demande de bail a été faite (annexer le plan de situation):			

SECTION 4

GESTION, CONTROLE ET CORDINATION

10. Banque(s) locale(s)

Nom de la banque		
Adresse		
Nom de la banque		
Adresse		

11. Calendrier d'exécution

	Inscrire la date appropriée	Phase 1	Phase 2	Phase 3
1.	Plans d'architecture détaillés			

2.	Demande de permis « EIA »			
3.	Demande de permis de construire (« Building and Land Use Permit »)			
4.	Choix du constructeur			
		Phase 1	**Phase 2**	**Phase 3**
5.	Démarrage des travaux			
6.	Fin des travaux			
7.	Remise des clés			

12. Déclaration sur l'honneur

Le(s) demandeur(s) soussigné(s) déclare(nt) par la présente que:

(a) Toutes les informations soumises dans la présente demande de même que les documents qui y sont joints sont véridiques et qu'aucune information matérielle n'a été soustraite,

(b) Les estimations données dans la présente demande ont été faites en toute bonne foi et en prenant toutes les précautions d'usage,

(c) Aucun des directeurs de la compagnie n'a jamais été jugé coupable par une Cour de droit pénal ni ne fait actuellement ou n'a fait dans le passé l'objet de poursuite pour négligence professionnelle ou faute grave par quelque autorité de n'importe quel pays.

(d) Le(s) soussigné(s) s'engage(nt) à respecter les dispositions de la loi "Investment Promotion Act 2000" et des règlements y afférents et de toute loi applicable à la République de Maurice.

Je/Nous déclare/déclarons aussi que la population et les petits entrepreneurs des régions environnantes bénéficieront des avantages du projet tel qu'il aura été approuve par le Board of Investment notamment en termes d'opportunités d'emploi et d'affaires.

Nom du demandeur 1			
Capacité			
Date		Signature	
Nom du demandeur 2			

Capacité	

Date		Signature	

Demande pour l'acquisition d'un bien résidentiel sous le régime "Integrated Resort Scheme"

Veuillez remplir le formulaire ci-après en LETTRES CAPITALES.

A Catégorie du demandeur

Personne faisant l'acquisition du bien	Cocher la case appropriée	Remplir les sections
Ressortissant étranger		A1
Personne de nationalité mauricienne		A1
Compagnie incorporée sous la loi « Companies Act 2001 »		A2
Compagnie enregistrée comme compagnie étrangère sous la loi « Companies Act 2001 »		A2
Société de personnes dont l'acte de création a été déposé au "Registrar of Companies"		A3
« Trust »		A4

Les sections B, C, D et E doivent être remplies par tous les demandeurs.

A1 Informations sur le demandeur **(de nationalité mauricienne ou étrangère)**

Détails personnels

Désignation: M./Mme./Melle./Autre… ……

Nom:………………………………………………………………………………

Prénoms:…………………………………...

Nom de jeune fille:………………………………………………………………………….

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :………………...……

Date de naissance: Jour ……………….………..Mois………….……….Année……………………

Lieu de naissance:…………………………………… Pays ………………………………………

Situation matrimoniale	Célibataire	….	Vivant en séparation	….
	Marié(e)	….	Veuf/Veuve	….
	Divorcé(e)	….	Concubinage légal	….

Détails sur la nationalité et le passeport

Pays de la nationalité actuelle………………………………….

Numéro de passeport…………………………... Pays d'émission:……………………………..

Date d'émission : ……/…………/………… Validité au: ……./ …………/…………….

Adresses

Adresse résidentielle: ___________________________ ___________________________ ___________________________ ___________________________ ___________________________

Adresse postale: ___________________________ ___________________________ ___________________________ ___________________________ ___________________________

Courriel: ____

Site web personnel:
____

A remplir dans le cas d'une demande conjointe par le conjoint

Détails personnels

Désignation: M./Mme./Melle./Autre… ……

Nom:…………………………………………………………………………

Prénoms:……………………………..

Nom de jeune fille:…………………………………………………………………….

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :………………..……

Date de naissance: Jour ……………….………..Mois………….……….Année……………………

Lieu de naissance:…………………………………… Pays ………………………………………

Détails sur la nationalité et le passeport

Pays de la nationalité actuelle………………………………….

Numéro de passeport…………………………...   Pays d'émission:……………………………..

Date d'émission : ……/…………/…………   Validité au: ……./ …………/…………….

A2 Informations sur la compagnie demanderesse **(compagnie incorporée ou enregistrée sous la loi « Companies Act 2001 »)**

Détails sur la compagnie

Non de la compagnie:……………………………………………………………..

Date d'incorporation:…………………………… Numéro d'incorporation:………………………….

Nature de l'activité:…………………………………..……………………………………………….

Nom de la compagnie mère (« holding company »)……………………… (Si applicable)

Adresse du siège social: …………………..……………………………………………………

Téléphone:…………………………………… Facsimile…………………..………………

Courriel: ………………………………… Site web……………………………………

Détails sur les directeurs

Désignation : (M./Mme./Melle/Autre…………………….)
Nom :…………………………………………..

Prénom(s):……………………………………………………...………………………

Pays de nationalité actuelle:……………………………………………………………………

(Le registre des actionnaires devra être soumis avec la demande)

A3 Détails sur le **"Trust" régi par la loi « Trust Act 2001 »)**

Détails sur le « trust »

Nom du « trust »: ………………………………………………………………………………

Date de création du « trust »………/……………/…… Durée de la société fiduciaire ………………………………

Nom du donateur ("Settlor")………………………………………………………...…...……………

Nom du fidéicommissaire habilité (« Qualified Trustee ») ……………………..…………………………

Nom du protecteur (“Protector”) (si applicable)
…………………………………..……………………………….

Informations sur les bénéficiaires

Désignation: M./Mme./Melle./Autre… ……

Nom:…………………………………………………………………………

Prénoms:………………………………..

Nom de jeune fille:……………………………………………………………………….

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :………………...……

Date de naissance: Jour ……………….………..Mois………….……….Année……………………

Lieu de naissance:…………………………………… Pays ………………………………………

A4 Détails sur la société de personnes

Détails sur la société de personnes

Nom de la société de personnes…………………………………………………………………………

Type de société de personnes……………………………………………………………..……………

Date d'enregistrement auprès du «Registrar of Companies» ………/………/…………

Numéro d'enregistrement …..…… Nombre d'associés (“Partners”)

Détails sur les associés actifs

Désignation: M./Mme./Melle./Autre… ……

Nom:…………………………………………………………………………

Prénoms:………………………………..

Nom de jeune fille:……………………………………………………………………….

Noms précédents / autres noms incluant pseudonymes (précisez lesquels) :………………...……

Date de naissance: Jour ……………….………..Mois………….……….Année……………………

Lieu de naissance:…………………………………… Pays ………………………………………

B Investissements

Monnaie de règlement: Roupie mauricienne ☐ $ US ☐ EURO ☐ Livre Sterling ☐

Montant à être investi dans le bien résidentiel excluant les droits d'enregistrement……………….

Transfert d'argent à être effectué par l'intermédiaire de quelle banque?…..……………………………………………………………………………………

Origine des fonds: Fonds personnels ☐

Prêt d'une banque mauricienne ☐ si oui, laquelle?..........

Prêt d'un établissement étranger ☐

Numéro de parcelle………………… Superficie en M²……………………….

Nom de la compagnie IRS…………………………………………………………..……….

Base d'acquisition de la propriété:

(a) Sur plan ☐

(b) Durant la construction ☐

(c) A l'achèvement des travaux ☐

Date escomptée de fin des travaux ………………………………………..

C Statut de résident à Maurice

Si vous êtes un ressortissant étranger comptez-vous faire une demande de permis de résidence à Maurice pour -

(a) vous-même; ☐

(b) votre conjoint; ☐

(c) votre concubin ☐

(d) des personnes à votre charge ☐

Si vous êtes le « Company Secretary » ou directeur de la compagnie, gérant de la société de personnes ou fidéicommissaire habilité du « trust », comptez-vous faire une demande de permis de résidence à Maurice pour –

(e) un bénéficiaire désigné; ☐

(e) le conjoint du bénéficiaire désigné; ☐

(f) des personnes à charge du bénéficiaire désigné ☐

Si oui, remplir et soumettre le formulaire « APPLICATION TO ENTER MAURITIUS »

D Informations additionnelles

Motif de l'acquisition:(i) Résidence secondaire ☐ (ii) Investissement foncier ☐

(iii) Rente locative ☐ (iv) Revente ☐

Avez-vous l'intention d'investir dans une activité quelconque à Maurice?..

E Déclaration

Je …………………………………………………………………………………….déclare par la présente qu'à ma connaissance les informations fournies dans ce formulaire de demande et dans les documents qui y sont joints sont véridiques et correctes.

Daté ce …….jour de ………… 20…

…………………………………………………

Signature du demandeur

Agissant en capacité de (dans le cas d'une compagnie, société de personnes ou « trust »)……………………………….

Garantie bancaire – Contribution sociale IRS

Au: Directeur General
Board of Investment
10ème Etage, One Cathedral Square Building
16, Rue Jules Koenig
Port Louis

Conformément aux dispositions du règlement 10 (1) (c) des « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 » et à la condition de la lettre d'approbation relative à la soumission d'une Garantie Bancaire représentant le montant de la contribution sociale IRS, *[nom de la compagnie IRS]* (ci-après désignée "la compagnie IRS") ayant son siège social à *[adresse de la compagnie IRS]* fournira au Board of Investment, organisme de droit public créé sous la loi « Investment Promotion Act 2000 » une garantie bancaire à l'effet que la compagnie IRS mettra à exécution les projets relatifs à l'analyse des besoins sociaux approuvée par le Board of Investment pour un montant de *[montant de la garantie]* ________ *[en toutes lettres]*.

Nous, [*la banque et donner l'adresse et les autres informations sur la banque*] (ci-après désignée "la banque"), conformément aux instructions reçues par la compagnie IRS, acceptons de garantir de manière inconditionnelle et irrévocable comme débiteur principal et non comme simple garant le paiement au Board of Investment sur première demande de son Directeur Général et sans objection quelconque de notre part de tout montant réclamé pour faute d'exécution du programme d'actions sociales découlant de l'analyse des besoins sociaux jusqu'à concurrence de [*montant de la garantie*]__ [*en toutes lettres*].

NOUS, LA BANQUE, DECLARONS PAR LA PRESENTE CONSENTIR à toute décision du Board of Investment relative à quelque manquement de la compagnie IRS au titre des règlements « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 » que nous considérerons comme étant définitive et exécutoire.

NOUS, LA BANQUE, DECLARONS PAR LA PRESENTE que nonobstant toute disposition explicitée ci-haut la garantie sera limitée à [*montant de la garantie*]__ [*en toutes lettres*] et qu'elle restera en vigueur jusqu'au moment où la banque sera informée par le Directeur Général du Board of Investment qu'elle est libérée de toute obligation.

SIGNATURE ET SCEAU DE LA BANQUE:
Nom de la banque:
Adresse:

Daté ce …..jour de ………20…..

Garantie bancaire – Début des travaux

Au: Directeur General
Board of Investment
10ème Etage, One Cathedral Square Building
16, Rue Jules Koenig
Port Louis

Conformément aux dispositions du règlement 10 (1) (b) des « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 » et à la condition de la lettre d'approbation relative à la fourniture d'une garantie bancaire de 100 000 roupies par propriété résidentielle, *[nom de la compagnie IRS]* (ci-après désignée "la compagnie IRS") ayant son siège social à *[adresse de la compagnie IRS]* fournira au Board of Investment, organisme de droit public créé sous la loi « Investment Promotion Act 2000 » une garantie bancaire à l'effet que la compagnie IRS démarrera les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la date d'obtention du permis de construire « Building and Land Use Permit" pour un montant de *[montant de la garantie]* ________*[en toutes lettres]*.

Nous, [*la banque et donner l'adresse et les autres informations sur la banque*] (ci-après désignée "la banque"), conformément aux instructions reçues par la compagnie IRS, acceptons de garantir de manière inconditionnelle et irrévocable comme débiteur principal et non comme simple garant le paiement au Board of Investment sur première demande de son Directeur General et sans objection quelconque de notre part de tout montant réclamé pour manquement par la compagnie IRS au règlement 11 (3) des « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 » jusqu'à concurrence de [*montant de la garantie*]__ [*en toutes lettres*].

NOUS, LA BANQUE, DECLARONS PAR LA PRESENTE CONSENTIR à toute décision du Board of Investment relative à quelque manquement de la compagnie IRS au titre des règlements « Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulations 2007 » que nous considérerons comme étant définitive et exécutoire.

NOUS, LA BANQUE, DECLARONS PAR LA PRESENTE que nonobstant toute disposition explicitée ci-haut la garantie sera limitée à [*montant de la garantie*] __ [*en toutes lettres*] et qu'elle restera en vigueur jusqu'à [année] à compter de la présente date. A moins de toute réclamation qui nous serait adressée par écrit jusqu'à cette date, le Board of Investment sera déchu de tous ses droits et la banque libérée de toute obligation en vertu de la présente garantie.

SIGNATURE ET SCEAU DE LA BANQUE:
Nom de la banque:
Adresse:

Daté ce …..jour de ………20…..